

Ejendomsselskabet Nordvej 10 ApS

Nordvej 10
4200 Slagelse
CVR-nr. 28295413

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2017

Dirigent

Navn: Jens-Christian Engbork

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Nordvej 10 ApS

Nordvej 10

4200 Slagelse

CVR-nr.: 28295413

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Morten Bach Gaardboe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Nordvej 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 20.03.2017

Direktion

Morten Bach Gaardboe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordvej 10 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordvej 10 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 20.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Christian Hansen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Nordvej 10, Slagelse samt køb og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret blev et overskud på 544 t.kr. mod 187 t.kr. sidste år.

Der forventes et tilsvarende resultat for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		948.498	873
Af- og nedskrivninger	1	(447.799)	(440)
Driftsresultat		500.699	433
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		55.464	27
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		187.500	0
Andre finansielle indtægter		78.852	88
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(188)
Andre finansielle omkostninger		(140.651)	(153)
Resultat før skat		681.864	207
Skat af årets resultat	2	(137.742)	(20)
Årets resultat		544.122	187
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		544.122	187
		544.122	187

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		5.735.548	5.966
Indretning af lejede lokaler		523.617	683
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.259.165</u>	<u>6.649</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		124.349	77
Andre tilgodehavender		0	214
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>124.349</u>	<u>291</u>
Anlægsaktiver		<u>6.383.514</u>	<u>6.940</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.250	13
Andre tilgodehavender		2.228.726	2.425
Tilgodehavende selskabsskat		0	64
Periodeafgrænsningsposter		10.248	9
Tilgodehavender		<u>2.264.224</u>	<u>2.511</u>
Likvide beholdninger		<u>1.090.210</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.354.434</u>	<u>2.511</u>
Aktiver		<u>9.737.948</u>	<u>9.451</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	126.000	126
Overført overskud eller underskud		3.039.962	2.496
Egenkapital		3.165.962	2.622
Udskudt skat	6	347.096	335
Hensatte forpligtelser		347.096	335
Gæld til realkreditinstitutter		5.558.330	5.674
Deposita		301.213	301
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.859.543	5.975
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	115.769	111
Bankgæld		0	356
Skyldig selskabsskat		65.670	0
Anden gæld		173.708	52
Periodeafgrænsningsposter		10.200	0
Kortfristede gældsforpligtelser		365.347	519
Gældsforpligtelser		6.224.890	6.494
Passiver		9.737.948	9.451
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	2.495.840	2.621.840
Årets resultat	0	544.122	544.122
Egenkapital ultimo	126.000	3.039.962	3.165.962

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	447.799	440
	447.799	440
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	125.670	30
Ændring af udskudt skat	12.138	(11)
Regulering vedrørende tidligere år	(66)	1
	137.742	20
	Grunde og	Indretning
	bygninger	af lejede
	kr.	lokaler
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.954.744	998.057
Tilgange	0	58.676
Kostpris ultimo	7.954.744	1.056.733
Af- og nedskrivninger primo	(1.989.337)	(315.176)
Årets afskrivninger	(229.859)	(217.940)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.219.196)	(533.116)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.735.548	523.617

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	40.000	777.300
Afgange	0	(777.300)
Kostpris ultimo	40.000	0
Opskrivninger primo	37.177	0
Andel af årets resultat	47.172	0
Opskrivninger ultimo	84.349	0
Nedskrivninger primo	0	(562.500)
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	187.500
Tilbageførsel ved afgang	0	375.000
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	124.349	0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Hans Egedes Vej 29 ApS	Odense	ApS	50,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	1.000	126	126.000
	1.000		126.000

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	349.010	337
Gældsforpligtelser	(1.914)	(2)
	347.096	335

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	115.769	111	5.558.330	4.318.418
Deposita	0	0	301.213	301.213
	115.769	111	5.859.543	4.619.631

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.736 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.000 t.kr. i ejendommen. Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for associerede virksomheders gæld til pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af pansat ejendom udgør 5.736 t.kr., og bankgælden i de associerede virksomheder udgør 3.349 t.kr.

Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Bankgælden i den associerede virksomhed udgør 1.219 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettohuslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter tilbageførsel af hensættelse vedrørende tilgodehavende.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.